المملكة العربيّة السعوديّة
وزارة التعليم العالي
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلاميّة
المعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية
شعبة الأنظمة

ضوابط تقدير أجرة المثل وتطبيقاتها في القضاء السعودي

– دراسة مقارنة –

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في السياسة الشرعية

إعداد
محمد بن عبدالعزيز الجليفي

إشراف
فضيلة الشيخ الدكتور: سليمان بن تركي التركي
الأستاذ المساعد بالمعهد العالي للقضاء

العام الجامعيّ
١٤٣١- ١٤٣٢هـ

In the name of God the Merciful

Praise be to Allah who created everything and hath meted out for, and prayed to God from God sent to guide and glad tidings and a warner, our Prophet Muhammad and his family peace and recognition of a lot, but after:

The meditator in the texts of the Qur'aan and Sunnah, the plot tip in their implications and purpose, certain that it has come to achieve the interests of people and save their rights; and that they had been assured of the human person is inviolable in himself and his wealth and his honor, and this no doubt is proof that Islamic law was keen to be the Islamic nation a loving in God, and that the Muslims away from the Forbidden gains and suspicions, and that does not take what someone does not deserve nor arbitrary, unjust, and that took something from it unjustly, it has a guarantor, and must be returned to its owner.

In the event that resulted from elements of liability requirement for security in the side of the assault of an error, damage and causal relationship between them; it is obliged to give the force that the victim, since the damage is, and remove it may not come only to compensate the injured physically and morally for the reparation of his right as a result of this attack, has Compensation shall be cold eye to the owner if possible, is not possible for him to perform, such as the value that was damaged, or the performance is similar to the value of the damage caused by this attack.

Because the estimated force of this attack may be a payment for example, it varies depending on the time and place and the case; it might be overstepping the mark in custody a person unjustly, and is the usurpation of real estate owned and expropriation or deprive the owner of the usufruct of it, may be in breach of contract personal, or in violation of administrative contracts, which are the administrative body is a party, as that is the estimated force of this attack may be Mukula to the judge entrusted with the rule to proceedings in this regard, it may be something that Mukula to the committees identified by the

system, may pose estimation fare goes a lot of differences that make access to justice is inevitable.
Since the estimate taxi ideals regular or judicial difficult it pays to the alert to the need for standards improves the realization by the existing process of appreciation; as to determine the homeopathic surrounds most of the disputes raised in this regard, especially with regard to real estate, representing a significant burden lying on the shoulders of the judges and the estimated commissions for him, even if one has to wonder about the origin, which depend on it in this estimate, which makes it imperative for them to find mitigation standards to be a springboard to them and stated things that need to be taken into account about it.
As the God of the completion of Undergraduate Faculty of Law at the University of Imam Muhammad bin Saud Islamic University, and I took after a judicial function the Board of Grievances, then God is pleased with me - thanks to him and a blessing - enroll in Masters in the Department of Islamic politics at the Higher Institute of Justice, and preferred this section to a coupon to be the catalyst for me to perform my job in the administrative judiciary on the insight and knowledge and information; and because of the requirements for obtaining a master's degree at the Higher Institute for the Elimination of the preparation of research supplementary eligible scientific research in terms of novelty and importance, has wanted to be a topic that I will make the focus of the development plan of this research is:

(Controls estimate taxi ideals and their applications in the Saudi justice)

The main problem of this research in that process jurisprudence underlying the estimate taxi ideals are not clear criteria have been confiscated, although they are subject to the discretion of whoever is competent appreciated; however, that the presence of large variation in the estimate between the jurisprudence of the specialists is a problem that may give rise to conflict and

lack of contentment and satisfaction of those who is the meaning of this, and may lead to many lawsuits and disputes, and strive to appeal judicial decisions and not by conviction, and of the means of resolving this problem: the development controls and standards for the assessment process; for use by specialists in this regard.

One of the reasons is optional for this topic because the issue is Echow to know and take the judges and members of the committees entrusted with the regular fare estimate ideals. Add to that the estimate has varied ideals fare when court judgments between eyeballs and Mcetkther. In order to be appreciation of the lasting yet accurate, justice and equity, the creation of standards and controls to estimate the taxi example opens the door to judges and in front of all them this and no to them the principles and foundations of be a springboard for them in the process of assessment and warning them to aspects that need to be taken into account during the assessment to feel that the disclosure may be acquitted; it may No judge shall be aware of these things or have overlooked.

Have been organized plan of this research in the introduction, preface, and three chapters and a conclusion.

And I will summarize below what addressed in this plan.

Introduction: According to them - after initialization -: research problem, questions, and the importance of the theme, and the reasons for his choice, and its objectives, and previous studies it, and the research methodology, and plan.

Preface: addressed in two sections:

The first topic: I knew it controls estimate taxi ideals; and made two demands:

The first requirement: it addressed the definition of controls estimate taxi ideals as a boat further, and divided this requirement into four sections, known in the first section of which controls, in the second section is known, appreciation, and defined in section III, taxis, and in the fourth known example, and dealt with in the definition of these branches three

points are: language, doctrine, and the system.
The second requirement: I knew it controls estimate taxi ideals as a nickname.
The second topic: the importance of assessing fare goes. According to the most prominent verses and hadiths and sayings of the scholars on that statement and legitimacy.
Chapter I: Regulations estimate taxi ideals.
At the beginning of this chapter tried to present a statement of some of the things and conditions on which the denizens of the judges, experts and committees on which consists of that estimate is reasonable, so there is disorder that leads to rejection, or non-acceptance, or not being able to implement it, or appears difference and a significant disparity between the estimates one result of the lack of such controls or each other, and said some of what I could deduced from the controls through some books and legal research and sources of doctrine and jurisprudence, and some Web sites, and that was, but are not limited to, stated after each officer or under the able of obtained from the Judicial applications, both in terms of the general courts or administrative tribunals in the provisions of the Board of Grievances, and which I can not have a judicial application of that made him naked.
I do not mean that listing of controls: it must have all or that it should not upset any of them, but the point: that the estimate is based on wages goes to the focus and depends on the justification is based on a logical basis and reliable to measure authorizes the judge use his discretion on the way to reach estimate is profitable for rent, and the realization of such controls to each case according to the facts, it does not fit these controls ahead of the issue, only an officer and one or more rest and is fit to make it a criterion for the estimate.
Has been dealt with in this chapter two sections:
Section I: controls estimate taxi ideals in the system.
Reported in this section, basic controls that must be observed and considered at every assessment or evaluation, including:

taking into account the achievement of public interest (or public interest), and check the reason, and convenience between the appreciation and positive.

Then divided this section into three demands:

The first requirement: Regulations estimate taxi ideals in real estate.

Shown in this requirement is intended real estate municipality in the system, I referred to some of the effects of public property and the community; XIN systems and modify the degree of economic activity and the status of the real estate market and trends in the real estate market and the cost of building and construction and social conditions, as I pointed out some special effects with the drug as a drug and specifications of natural, technical and organizational Mwtherath, service, environmental, economic, and demonstrating the value of some types of stakeholders and the ways in which it indicates; cost method and the method of income and way of comparison, and have cited it had received applications of law.

The second requirement: Regulations estimate taxi ideals in compensation.

In this requirement stated that if the use of a drug unlawfully or take advantage of the benefit in kind relating to real estate or benefit not related to real estate - Kmenfp His workmanship Kalnjar and mourning, construction, Commentator, and civil servant and the like - whether that use of the property or benefit by a natural person or by a legal person - as a private or a government department - it is no doubt the entitlement of the owner of that property or the owner of such workmanship or performer that benefit payment goes to meet this use, plus the compensation to physical or mental or both, whether of the right of other damages related to such use, and then reported - For representation - nine controls to estimate the fare goes in compensation, saying it referred to by commentators from opposite it, and citing what I could get it from the application of law, and concluded that demand mention highlighted the

limitations governing the authority of the judge discretion, including: the selection of formal compensation, and error status Joint Convention, compensation, citing that at the heart of what I could get it from the application of law.

Third requirement: controls estimate taxi example of administrative contracts.

Have shown in this requirement that the contract may be a cause arises followed and the consequent guarantee it, especially if the contract included a requirement for one or both of the contractors or the condition of the contract for supplies or implied by custom and habit. Then I pointed to eight controls used by the judge when assessing the ideal taxi in Streptococcus responsibility, saying as indicated by the commentators of the dispute, and citing it in the folds of what I could get it from the application of law.

Section II: Controls estimate taxi ideals in the literature.

Has been mentioned in this section that scholars took the subject of the financial estimates in several books and doors, and then reported seven basic controls that must be observed and considered at every assessment or evaluation referred to by scholars, citing that at the heart of what I could get it from the application of law. Then divided this section into two requirements:

The first requirement: Regulations estimate taxi ideals in real estate.

Have shown in this requirement that the scholars have said several issues related to assessment of the ideals fare in real estate carries with it the standards or controls are governed by, and then I pointed to some of those controls and related issues saying - in short - as reported by some scholars of words against them, citing the folds so I could get it, including applications of law.

The second requirement: Regulations estimate taxi ideals in compensation.

Has been mentioned in this requirement twelve officers and I

have to do with them matters of saying - in short - as reported by some scholars of words against them, citing that at the heart of what I could get it from the application of law.

At the end of this chapter, I pointed out that these basic controls I mentioned some of aggregation, which in fact need to memorize more and clearer statement.

Chapter II: the competent authority in assessing fare goes.

At the beginning of this chapter has shown that it is essential that the estimate is the usual reward issued for one had the experience, expertise and knowledge of something you want to estimate the rent to him and the conditions and types of and circumstances surrounding it, whether social circumstances, economic or even political, and this estimate has been issued by the competent authority, has The parties agree to select a separate conflict between them and Ihtkman which to assess the fare, may be estimated from the jurisdiction of the taxi, which the judge has broad authority in its discretion as the circumstances surrounding the case before him of what he deems the circumstances of achieving justice and ending the conflict there.

Has been dealt with in this chapter two sections:

The first topic: the competent authority in assessing the going rent in the system.

At the beginning of this section stated that the estimate of the rent may be done by systematic text sometimes outright, or by returned to the taxi goes sometimes - the so-called valued formal - he may leave the agreement of the parties so that they do and it seems to them the conditions of the transactions and circumstances - which so-called conventional appreciated - and may give systematic absolute freedom to the judge to appreciate - a so-called judicial appreciation -. Then stated in this regard a brief look at these names; they are issued by virtue of who has the right to recognition, citing that at the heart of what I could get it from the application of law.

Then divided this section into three demands:

The first requirement: Determination of rent by the expert.
This requirement has been allocated for the interview - in terms of order - on the two linked tags, namely: assessment of rent by the judge, and assess the fare by the expert. Were cited in the folds of that I could get it, including applications of law.
The second requirement: Determination of rent by the order.
Has shown at the beginning of this requirement, I mean the Commission order in this research and then said something which distinguishes these committees from the others through access to the tasks performed by these committees and the way in which appreciation and procedures before and after the estimation process, and then I mentioned - briefly - some of those Committees, referring to the formal authority that established it, and the primary purpose of the establishment - if you found it - said, citing that at the heart of what I could get it from the application of law.
Third requirement: Determination of rent by the emergency.
Has shown at the beginning of this requirement, I mean emergency committee in this research, which dealt with such as cited in the preceding requirement.
The second topic: the competent authority in assessing the going rent in the literature.
This section has been divided into two requirements:
The first requirement: Determination of rent by the judiciary. According to which the question of doctrinal issues regarding the assessment of the taxi judge, namely: the judge's discretion to the beholder of the taxi stop, where the scholars have shown the statements.
The second requirement: Determination of rent by the expert. Stating some of the texts of the jurists and their statements in: Back to the people of experience, and referred to him from the conditions that must be provided by them, the nature of the work of the appraiser, and the requirement number in the evaluators, and the views of scholars at different evaluators and the estimated to offset an example of objects and benefits,

indicating it is able to reached where the cause of the dispute, and I see them preponderant, causing it.

Chapter Three: Control estimate taxi ideals.

At the beginning of this chapter said that the judge has discretionary authority to select the picture that apply to the incident that lie ahead and arrange compensation Jaber of the damage caused by, or subject in order to control the Court of Appeal, but address the issue of prediction of whether or not a question of law subject them to the control of the Court of Appeal on the grounds that it shows the content of the obligation of the administrator.

Has been dealt with in this chapter has three sections:

Section I: Control to estimate the fare goes estimated by the judiciary.

I have spoken on this topic for a judicial review in the Saudi system, indicating the Saudi regulator included in the composition of judicial control, to become points of control over the power of the judge pulled several parties: the Supreme Council of Magistracy, the Supreme Court and the Court of Appeal. I pointed to the text which set out the statutory regulatory authority delegated to these parties, and concluded this section by mentioning a lawsuit related to its applications.

Section II: Control to estimate the fare goes estimated by the expert.

Has been mentioned in this section that the estimate produced by the expert must be subject to the discretion of the judge to get his opinion therein; however, that - in terms of its nature - a mere presumption is to draw its meaning, and is not - in terms of consideration and study - in isolation from other evidence submitted in the lawsuit, the judge may be takes to reassure him, and turn from everything else, or just asking.

Section III: Control to estimate the fare goes estimated by the competent committees.

I noted at the outset of this section that it can touch the control to estimate the fare goes estimated by the competent

committees of the judicial decisions which have examined the assessment of those committees and reviewed by, and then took him that satisfied him, or did not consider it due to lack of conviction in its value, and then cited that the application of judicial.

Conclusion: It was mentioned the most important results, and recommendations.

The results, it is most important:

1 - The controls are ideal fare estimate: Total provisions and general conditions that should be taken into account to determine the positive standard of a similar consistency in the face of the truth or the amount or value in what is given to every person appointed or for the benefit of or for Tvoithma it.

2 - Find the going rent controls estimate represents a statement of some of the things and conditions on which to base residents and on which that estimate is made up logically.

3 - The search aims to estimate is based on wages goes to the focus and depends on the justification is based on a logical basis for the judge authorizes the use of his discretion on the way to reach to the estimated rewarding to rent, and the realization of such controls to each case according to the facts.

4 - The value of the property affected by the many influences that may increase or decrease the value of this property, and these effects can be either a general nature affecting the property and society in general or to be particularly affecting the real estate only.

5 - There are things that art can not judge to find his way to or up to conclusive results on them, and then there is no justification for him to solve the same place, an expert on the issue can not access them along with the right ending with the case until the matter.

6 - that is the valuation of compensation is up to the judge entrusted with the ruling in the lawsuit nor Tthreyb it as a trial judge; because this is what riding in the limits of his discretion as there is none in this regard, as long as the appreciation just

does not lux when no less, and unless There was need to follow the text of certain standards in relation to it.
But it is the most important recommendations:
1 - to draw the control to estimate the fare there are multiple and vary depending on the different stakeholders control; is therefore worthy of research subjects: controls, to estimate the fare goes.
2 - The existing committees competent appreciation of various commissions, and each committee of the functions and competencies may enter some of them in some; therefore Topic: Jean appreciation worth checking cash; to define their functions, and indicate how to exercise them, and procedures that must be taken, and the conditions that must be abide by the appreciation of the event, and the statement of constraints faced by them.
3 - because of legal rulings that many related to assessment of taxi ideals and the appreciation of the place of trading between the courts of first instance and appellate courts; it is recommended to single encyclopedia or a code of those provisions, setting out the principles established by the judiciary in this topic, and then compared with the jurisprudence and the system.
4 - Given the need for the judiciary, both public and administrative support to seek the opinion of experts with regard to recognition, it is recommended: the creation of a field study establish the work entrusted to the expert, and identify the information that he has met in order to be appreciated based on a sound footing, and to hide the burden of censorship on the appreciation of the judges In order to facilitate litigation procedures.
Indexes: These include: Index of Quranic verses and Hadiths index effects, and index flags, and an index of sources and references, and an index of topics.
In the end I wrote thanks and gratitude to God first, and then allocated mentioning: my father Alkarimin who did not Iboukla Ali Bdawathma sincere that I felt its impact during my career in life - may Allah aged to obey - and my dear wife, which united bear

the burdens of my three children for the duration of my studies for master's degree and provided me time to calm to complete the research, and administrators and sheik al-Fadil: d / Solomon ibn Turki al-Turki, who did not spare the knowledge, experience and wise direction, and the sheik Galilee: a. d / Abdullah bin Ibrahim Al-Tariki who directed me to customize the objective in this address to its compatibility with the problem that I aim to address , and the sheik and my teacher and colleague: Sheikh: Dr Abdulaziz bin Mohammed Mutaihi Naqhani that the search did not spare the Bmlhozath value and useful guidance.

In conclusion, I say: Hasbi and consolation that I have Astafrgt my energy, and have been made in this research as you can from the effort and time to be shown this aspect humble, and ask Allaah to make it purely for Allah's sake, a useful , and to make it from science which benefits theρby the nation of Muhammad person in the Hereafter .

The last prayer is praise be to Allah, Lord of the Worlds ..
May Allah bless our Prophet Muhammad and his family and companions..

Researcher:
Mohammad bin Abdulaziz bin Ali Aljulify
mg-1399@hotmail.com

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي خلق كل شيء فقدره تقديراً ، وصلى الله على من أرسله الله هادياً ومبشراً ونذيراً ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً ، أما بعد :

فإن المتأملَ في نصوص الكتاب والسنة، المقلِّبَ طرفَهُ في مدلولاتِهما ومقاصدِهما، يَتيقَّن أنها قد جاءت لتحقيق مصالح العباد وحفظ حقوقهم؛ ومن ذلك أنها قد كفلت للإنسان حرمته في نفسه وماله وعرضه، وهذا لا شك دليل على أن الشريعة الإسلامية حرصت على أن تكون الأمة الإسلامية متحابة في الله تعالى، وعلى أن يبتعد المسلمون عن المكاسب المحرمة والشبهات، وأن لا يأخذ أحدهم ما لا يستحقه ظلماً ولا غصباً، وأن من أخذ شيئاً من ذلك بغير وجه حق فإنه ضامن له، ويجب عليه أن يرده إلى صاحبه.

وفي حال ما إذا ترتبت أركان المسؤولية الموجبة للضمان في جانب من اعتدى من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما؛ فإنه ملزم بأداء ما يجبر ذلك للمتضرر، إذ أن الضرر يزال، وإزالته قد لا تتأتى إلا بتعويض المتضرر مادياً ومعنوياً لجبر ما لحقه جراء هذا الاعتداء، وقد يكون التعويض برد العين إلى صاحبها إذا أمكن ذلك، فإن لم يمكن فإن عليه أداء مثل قيمتها إن كان أتلفها، أو أداء ما يماثل قيمة الضرر الناتج عن هذا الاعتداء.

ولأن تقدير ما يجبر هذا الاعتداء قد يكون بأجرة المثل، فإنه يتفاوت باختلاف المكان والزمان والحال؛ إذ قد يتمثل الاعتداء في حبس الشخص بغير وجه حق، وقد يتمثل في اغتصاب العقار المملوك ونزع ملكيته أو حرمان مالكه من حق الانتفاع منه، وقد يكون في مخالفة العقود الشخصية، أو في مخالفة العقود الإدارية التي تكون الجهة الإدارية طرفاً فيها، كما أن أمر تقدير ما يجبر هذا الاعتداء قد يكون موكولاً إلى القاضي المنوط به الحكم في الدعوى المقامة في هذا الشأن، وقد يكون أمر ذلك موكولاً إلى لجان حددها النظام، وقد يثير تقدير أجرة المثل كثيراً من الخلافات التي تجعل اللجوء إلى القضاء أمراً لا مفر منه .

وبما أن تقدير أجرة المثل نظامياًّ أو قضائياًّ من الصعوبة بمكان فإن ذلك يدفع إلى التنبيه إلى ضرورة إيجاد معايير يَحسُن إعمالها من قبل القائم بعملية التقدير؛ إذ أن تحديد المثلية يكتنف معظم النزاعات المرفوعة في هذا الشأن خصوصاً ما يتعلق منها بالعقار، ويمثِّل

ذلك عبئاً كبيراً ملقى على عواتق القضاة واللجان المقدِّرة له، حتى إن المرء ليتساءل عن الأصل الذي يعتمدون عليه في هذا التقدير، مما يحتم التخفيف عنهم بإيجاد معايير لتكون منطلقاً لهم ومنبهاً بالأمور التي يلزم مراعاتها حيال ذلك.

وبما أن الله مَنَّ عليَّ بإتمام المرحلة الجامعية من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وتقلدتُ بعدها وظيفة قضائية بديوان المظالم، ثم يسر الله لي – بفضلٍ منه ونعمة – الالتحاق بمرحلة الماجستير في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء، وآثرت هذا القسم على قسيمه ليكون محفزاً لي على أداء وظيفتي في القضاء الإداري على بصيرة وعلم واطلاع؛ ولأن من متطلبات الحصول على درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء إعداد بحث تكميلي تتوفر فيه شروط البحث العلمي من حيث الجدة والأهمية، فقد رغبتُ في أن يكون الموضوعُ الذي سأجعله مناط وضع خطة هذا البحث هو :

(ضوابط تقدير أجرة المثل وتطبيقاتها في القضاء السعودي)

وتتلخص مشكلة هذا البحث في أن العملية الاجتهادية التي يقوم عليها تقدير أجرة المثل لا معايير واضحة لها تضبطها، وإن كانت خاضعة للسلطة التقديرية لمن هو مختص بالتقدير؛ إلا أن وجود التباين الكبير في ذلك التقدير بين اجتهادات المختصين يشكّل مشكلة قد تثير النزاع وعدم القناعة والرضى ممن هو معنيٌّ بذلك، وقد تؤدي إلى كثرة الدعاوى والنزاعات، والحرص على طلب استئناف الأحكام القضائية وعدم القناعة بها، ومن وسائل حل هذه المشكلة: وضع ضوابط ومعايير لعملية التقدير؛ ليستعين بها أصحاب الاختصاص في هذا الشأن.

ومن أسباب اختياري لهذا الموضوع أنه موضوع يتشوف إلى معرفته والإحاطة به القضاة وأعضاء اللجان النظامية الموكول إليها تقدير أجرة المثل. إضافة إلى أن تقدير أجرة المثل قد تفاوتت فيه أحكام المحاكم ما بين مقل ومستكثر. ولكي يكون التقدير متصفاً بالدقة والعدالة والإنصاف فإن إيجاد معايير وضوابط لتقدير أجرة المثل يفتح الباب أمام القضاة وأمام من وكل إليهم هذا الأمر ويوجِد لهم مباديء وأسس تكون منطلقاً لهم في عملية التقدير ومنبهاً لهم بالجوانب التي يلزم مراعاتها أثناء التقدير ليشعروا أن الذمة قد برئت؛ إذ قد لا يكون القاضي ملماً بهذه الأمور أو قد يغفل عنها.

وقد انتظمت خطة هذا البحث في مقدمة، وتمهيد، وثلاثة فصول، وخاتمة.

وسألخص فيما يلي ما تناولته في هذه الخطة.

المقدمة: ذكرت فيها- بعد الاستهلال -: مشكلة البحث، وتساؤلاته، وأهمية موضوعه، وأسباب اختياره، وأهدافه، والدراسات السابقة له، ومنهج البحث، وخطته.

التمهيد: تناولتُه في مبحثين:

المبحث الأول: عرَّفتُ فيه ضوابط تقدير أجرة المثل؛ وجعلته مطلبين:

المطلب الأول: تناولت فيه تعريف ضوابط تقدير أجرة المثل باعتباره مركباً إضافياً، وقسمتُ هذا المطلب إلى أربعة فروع، عرّفت في الفرع الأول منها الضوابط، وفي الفرع الثاني عرفت التقدير، وعرفت في الفرع الثالث الأجرة، وفي الرابع عرفت المثل، وتناولت في التعريف بهذه الفروع ثلاث نقاط تتمثل في: اللغة، والفقه، والنظام.

المطلب الثاني: عرَّفتُ فيه ضوابط تقدير أجرة المثل باعتباره لقباً.

المبحث الثاني: أهمية تقدير أجرة المثل. ذكرت فيه أبرز الآيات والأحاديث وأقوال العلماء المتعلقة ببيان ذلك ومشروعيته.

الفصل الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل.

وفي مستهل هذا الفصل حاولت أن أقدم بياناً لبعض الأمور والأحوال التي يستنِدُ إليها المقيِّمون من قضاة وخبراء ولجان والتي على أساسها يتكوَّن ذلك التقدير بشكل منطقي، بحيث لا يكون ثمة خلل ما يؤدي إلى رفضه، أو عدم قبوله، أو عدم التمكن من تنفيذه، أو يظهر فارق وتفاوت كبير بين التقديرات الواحدة نتيجة انعدام تلك الضوابط أو بعضها، وذكرتُ بعض ما أمكنني استقراؤه من الضوابط من خلال بعض الكتب والبحوث القانونية والمصادر الفقهية والأحكام القضائية وبعض المواقع الالكترونية، وكان ذلك على سبيل التمثيل لا الحصر، وذكرت عقب كل ضابط أو قيد ما تمكنت من الحصول عليه من تطبيقات قضائية، سواء في أحكام المحاكم العامة أو في أحكام المحاكم الإدارية بديوان المظالم، وما لم أجد له تطبيقاً قضائياً فقد جعلته عرياً من ذلك.

ولا أقصد من إيراد تلك الضوابط: أنه يجب أن تتوافر جميعها أو أنه يجب أن لا يختل

شيء منها، وإنما المقصود: أن يستند تقدير أجرة المثل إلى مناط ويعتمد على مسوغ ويرتكز على أساس منطقي ويركن إلى مقياس يخول للقاضي استعمال سلطته التقديرية عن طريقه للتوصل إلى تقدير مجزٍ لأجرة المثل، ويكون إعمال تلك الضوابط لكل قضية بحسب وقائعها، فقد لا يصلح من هذه الضوابط للقضية الماثلة سوى ضابط واحد أو أكثر ولا يصلح بقيتها لجعله معياراً للتقدير فيها.

وقد تناولت في هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في النظام.

ذكرت في هذا المبحث ضوابط أساسية يجب مراعاتها واعتبارها عند كل تقدير أو تقويم، منها: مراعاة تحقيق النفع العام (أو المصلحة العامة)، وتحقق السبب، والملاءمة بين التقدير وبين موجبه.

ثم قسمت هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقارات.

بينت في هذا المطلب المقصود بالعقارات البلدية في النظام، وأشرت إلى بعض المؤثرات العامة على العقار والمجتمع؛ كسنِّ الأنظمة وتعديلها ودرجة نشاط الاقتصاد وحالة السوق العقاري واتجاهات السوق العقارية وكلفة البناء والتشييد والظروف الاجتماعية، كما أشرت إلى بعض المؤثرات الخاصة بالعقار كموقع العقار ومواصفاته الطبيعية والفنية والتنظيمية والخدمية ومؤثراته البيئية والاقتصادية، وبينت بعض أنواع القيمة المؤثرة والطرق التي تدل عليها؛ كطريقة الكلفة وطريقة الدخل وطريقة المقارنة، واستشهدت لها بما حصلت عليه من تطبيقات قضائية.

المطلب الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في التعويضات.

وفي هذا المطلب ذكرت أنه في حال استخدام عقار بغير وجه حق أو الاستفادة من منفعة عينية متعلقة بالعقار أو منفعة لا تتعلق بالعقار -كمنفعة صاحب الصنعة كالنجار والحدَّاد والبنَّاء والمعقِّب والموظف الحكومي ونحوهم- سواء كان ذلك الاستخدام للعقار أو المنفعة من قبل شخص طبيعي أو من قبل شخص اعتباري -كمؤسسة خاصة أو دائرة حكومية- فإنه لا شك في استحقاق مالك ذلك العقار أو صاحب تلك الصنعة أو مؤدي

تلك المنفعة أجرة المثل لقاء هذا الاستخدام مضافاً إليها التعويض المادي أو المعنوي أو كلاهما عما لحقه من أضرار أخرى تعلَّقت بذلك الاستخدام، ثم أوردتُ – على سبيل التمثيل – تسع ضوابط لتقدير أجرة المثل في التعويضات، ذاكراً ما أشار إليه الشراح من خلاف فيها، ومستشهداً بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية، وختمت هذا المطلب بذكر أبرز القيود الحاكمة على سلطة القاضي التقديرية، ومنها: التحديد النظامي للتعويض، وحالة الخطأ المشترك، والتعويض الاتفاقي، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

المطلب الثالث: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقود الإدارية.

وقد بينت في هذا المطلب أن العقد قد يكون سبباً ينشأ عنه ضمان تبعته وما ترتب عليه، خصوصاً إذا تضمن العقد شرطاً لأحد المتعاقدين أو كليهما أو كان الشرط من لوازم العقد أو مفهوماً ضمناً حسب العادة والعرف. ثم أشرت إلى ثمان ضوابط يستعملها القاضي عند تقدير أجرة المثل في المسؤولية العقدية، ذاكراً ما أشار إليه الشراح من خلاف فيها، ومستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

المبحث الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في الفقه.

وقد ذكرت في هذا المبحث أن الفقهاء تناولوا موضوع التقديرات المالية في عدة كتب وأبواب، ثم ذكرت سبع ضوابط أساسية يجب مراعاتها واعتبارها عند كل تقدير أو تقويم أشار إليها الفقهاء، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية. ثم قسمت هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقارات.

وقد بينت في هذا المطلب أن الفقهاء قد ذكروا عدة مسائل تتعلق بتقدير أجرة المثل في العقارات تحمل في طياتها معايير أو ضوابط تحكمها، ثم أشرت إلى بعض تلك الضوابط وما يتعلق بها من المسائل ذاكراً – باختصار – ما أورده بعض الفقهاء من أقوال تجاهها، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

المطلب الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في التعويضات.

وقد ذكرت في هذا المطلب اثني عشر ضابطاً وأشرت إلى ما يتعلق بها من المسائل ذاكراً

– باختصار – ما أورده بعض الفقهاء من أقوال تجاهها، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

وفي ختام هذا الفصل أشرت إلى أن هذه ضوابط أساسية ذكرتها بشيء من الإجمال، وهي في الحقيقة تحتاج إلى استظهار أكثر وبيان أوضح.

الفصل الثاني: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل.

وفي مستهل هذا الفصل بينت أنه لا بد أن يكون تقدير أجرة المثل صادراً عن جهة تمتلك الخبرة والدراية والمعرفة بالشيء المراد تقدير الأجرة له وأحواله وأنواعه والظروف المحيطة به، سواء كانت ظروفاً اجتماعية أو اقتصادية أو حتى سياسية، وهذا التقدير قد يصدر من السلطة المختصة، وقد يتفق الطرفان على تحديد جهة تفصل النزاع بينهما ويحتكمان إليها في تقدير الأجرة، وقد يكون تقدير الأجرة من اختصاص القاضي الذي يمتلك سلطة واسعة في تقديرها حسبما يحيط بظروف القضية التي ينظرها من ملابسات وما يراه محققاً للعدالة ومنهياً للنزاع فيها.

وقد تناولت في هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل في النظام.

وفي مستهل هذا المبحث ذكرت أن تقدير الأجرة قد يقوم به المنظم بالنص الصريح أحياناً، أو عن طريق إرجاعه إلى أجرة المثل أحياناً أخرى – وهو ما يسمى بالتقدير النظامي– وقد يتركه لاتفاق الأطراف بحيث يقومون به وفقاً لما يبدو لهم من ظروف المعاملات وملابساتها – وهو ما يسمى بالتقدير الاتفاقي– ، وقد يمنح المنظم حرية مطلقة للقاضي لتقديره – وهو ما يسمى بالتقدير القضائي–. ثم ذكرت في هذا المقام نبذة يسيرة عن هذه المسميات؛ بحكم أنها صادرة عن من يملك حق التقدير، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

ثم قسمت هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تقدير الأجرة بواسطة الخبير.

وقد خصصت هذا المطلب للحديث – من الناحية النظامية – حول نقطتين مرتبطتين به، هما: تقدير الأجرة عن طريق القاضي، وتقدير الأجرة عن طريق الخبير. وقد استشهدت

في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

المطلب الثاني: تقدير الأجرة عن طريق اللجنة النظامية.

وقد بينت في مستهل هذا المطلب ما أقصده باللجنة النظامية في هذا البحث ثم ذكرت شيئاً مما يميز هذه اللجان عن غيرها من خلال الاطلاع على المهام التي تقوم بها هذه اللجان والطريقة التي يتم بها التقدير والإجراءات القبلية والبعدية لعملية التقدير ، ثم ذكرت – باختصار – بعض تلك اللجان، مشيراً إلى السند النظامي الذي أنشأها، والغرض الأساسي من إنشائها – إن وجدت ذلك –، مستشهداً في ثنايا ذلك بما أمكنني الحصول عليه من تطبيقات قضائية.

المطلب الثالث: تقدير الأجرة عن طريق اللجنة الطارئة.

وقد بينت في مستهل هذا المطلب ما أقصده باللجنة الطارئة في هذا البحث، وتناولت فيه مثل ما تناولته في المطلب الذي يسبقه.

المبحث الثاني: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل في الفقه.

وقد قسمت هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تقدير الأجرة عن طريق القضاء. ذكرت فيه مسألة من المسائل الفقهية المتعلقة بتقدير القاضي للأجرة، وهي: تقدير القاضي لأُجْرةِ النَّاظِر للوقف، وبينت أقوال الفقهاء فيها.

المطلب الثاني: تقدير الأجرة بواسطة الخبير. ذكرت فيه بعضاً من نصوص الفقهاء وأقوالهم في: الرجوع إلى أهل الخبرة، وما أشاروا إليه من شروط يجب توفرها فيهم، وصفة عمل المثمِّن، ومدى اشتراط العدد في المقومين، وأقوال الفقهاء عند اختلاف المقومين والمقدرين لعوض المثل في الأعيان وفي المنافع، مبيناً ما تمكنت من التوصل إليه فيها من سبب الخلاف وما أراه منها راجحاً، مسبِّباً ذلك.

الفصل الثالث : الرقابة على تقدير أجرة المثل.

وفي مستهل هذا الفصل ذكرت أن للقاضي سلطة تقديرية في تحديد الصورة التي تنطبق على الواقعة الماثلة أمامه وترتيب التعويض الجابر للضرر الواقع فيها، ولا يخضع في ذلك

لرقابة محكمة الاستئناف، ولكن التصدي لمسألة التوقع من عدمه مسألة قانونية يخضع بشأنها لرقابة محكمة الاستئناف على اعتبار أن ذلك يبين فحوى الالتزام للمسؤول.

وقد تناولت في هذا الفصل ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة عن طريق القضاء.

وقد تحدثت في هذا المبحث عن جهة الرقابة القضائية في النظام السعودي مبيِّناً تدرج المنظم السعودي في تكوين الرقابة القضائية إلى أن أصبحت جهات الرقابة على سلطة القاضي تتجاذبها أطراف عدة هي: المجلس الأعلى للقضاء، والمحكمة العليا، ومحكمة الاستئناف. وأشرت خلالها إلى النصوص النظامية المبينة للسلطة الرقابية المخولة لهذه الأطراف، وختمت هذا المبحث بذكر تطبيقات قضائية متعلقة به.

المبحث الثاني: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة بواسطة الخبير.

وقد ذكرت في هذا المبحث أن التقدير الذي أنتجه الخبير يجب أن يخضع لتقدير القاضي ليقطع برأيه فيه؛ ذلك أنه – من حيث طبيعته – مجرد قرينة يتم استخلاص دلالتها، ولا يكون – من حيث النظر والدراسة – بمعزل عن الأدلة الأخرى المقدمة في الدعوى، فللقاضي أن يأخذ بما يطمئن إليه، ويلتفت عما عداه، أو يطَّرحه تماماً.

المبحث الثالث: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة عن طريق اللجان المختصة.

وقد أشرت في مستهل هذا المبحث إلى أنه يمكن أن تلمس الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة عن طريق اللجان المختصة من خلال الأحكام القضائية التي درست تقدير تلك اللجان وفحصته ثم أخذت به إن اطمأنت إليه أو لم تعتبره نظراً لعدم قناعتها بقيمته، ثم استشهدت على ذلك بتطبيق قضائي.

الخاتمة: وقد ذكرت فيها أهم النتائج، والتوصيات.

أما النتائج فمن أهمها :

١ – أن ضوابط تقدير أجرة المثل هي: الأحكام الكلية والشروط العامة التي ينبغي مراعاتها لأجل تحديد المعيار الموجب للمماثلة على وجه التطابق في الحقيقة أو المقدار أو القيمة في كل ما يُعطاه الشخص مقابل عين أو منفعة أو مقابل تفويتهما عليه.

٢ – أن البحث في ضوابط تقدير أجرة المثل يمثل بياناً لبعض الأمور والأحوال التي يستنِدُ

إليها المقيِّمون والتي على أساسها يتكوَّن ذلك التقدير بشكل منطقي.

٣ – أن البحث يهدف إلى أن يستند تقدير أجرة المثل إلى مناط ويعتمد على مسوغ ويرتكز على أساس منطقي يخول للقاضي استعمال سلطته التقديرية عن طريقه للتوصل إلى تقدير مجزٍ لأجرة المثل، ويكون إعمال تلك الضوابط لكل قضية بحسب وقائعها.

٤ – أن قيمة العقار تتأثر بالعديد من المؤثرات التي قد ترفع أو تخفض قيمة هذا العقار، وهذه المؤثرات إما أن تكون عامة تؤثر على العقار والمجتمع بشكل عام أو أن تكون خاصة تؤثر على العقار فقط.

٥ – أن هناك أمور فنية لا يستطيع القاضي أن يشق طريقه إليها أو يصل إلى نتائج حاسمة بشأنها، ومن ثم فلا يسوغ له أن يحل نفسه محل الخبير في مسألة لا يستطيع الوصول فيها إلى جانب الحق في الدعوى بلوغاً إلى غاية الأمر فيها.

٦ – أن أمر تقدير التعويض متروك للقاضي المنوط به الحكم في الدعوى، ولا تثريب عليه باعتباره قاضي الموضوع؛ لكون ذلك مما يستقل به في حدود سلطته التقديرية بما لا معقب عليه في هذا الشأن، ما دام تقديره عادلاً لا وكس فيه ولا شطط، وما لم يكن ثمة نص يلزم باتباع معايير معينة في خصوصه.

وأما التوصيات فمن أهمها :

١– أن أوجه الرقابة على تقدير الأجرة تتعدد وتختلف تبعاً لاختلاف الجهات المعنية بالرقابة؛ لذا فإن من الموضوعات الجديرة بالبحث: أوجه الرقابة على تقدير أجرة المثل.

٢– أن اللجان القائمة المختصة بالتقدير لجان متعددة، ولكل لجنة منها مهام واختصاصات قد يدخل بعضها في بعض؛ لذا فإن موضوع: لجان التقدير جدير بالبحث النقدي؛ لتحديد مهامها، وبيان كيفية ممارستها لها، والإجراءات التي لا بد لها من اتخاذها، والشروط التي يجب عليها التقيد بها حال التقدير، وبيان المعوقات التي تتعرض لها.

٣– نظراً لصدور أحكام قضائية كثيرة تتعلق بتقدير أجرة المثل وكان التقدير فيها محل تداول بين المحاكم الابتدائية ومحاكم الاستئناف؛ فإن من الموصى به إفراد موسوعة أو مدونة لتلك الأحكام، يبين فيها المباديء التي أسسها القضاء في هذا الموضوع، ومن ثم مقارنة ذلك بالفقه والنظام.

٤- نظراً لحاجة القضاء بشقيه العام والإداري إلى الاستئناس برأي الخبراء فيما يتعلق بالتقدير، فإن من الموصى به: إيجاد دراسة ميدانية تحدد الأعمال التي تناط بالخبير، وتحدد المعلومات التي يلزمه استيفاؤها ليكون تقديره مبنياً على أسس سليمة، ولكي يخف عبء الرقابة على تقديره عن القضاة تسهيلاً لإجراءات التقاضي.

الفهارس: وهي تشتمل على: فهرس الآيات القرآنية، وفهرس الأحاديث والآثار، وفهرس الأعلام، وفهرس المصادر والمراجع، وفهرس الموضوعات.

وفي نهاية المطاف كتبت شكراً وعرفاناً لله أولاً، ثم خصصت بالذكر: والديَّ الكريمين اللذين لم يبخلا عليَّ بدعواتهما الصادقة التي لمست أثرها خلال مسيرتي في الحياة – أطال الله عمرهما على طاعته – ، وزوجتي العزيزة التي توحَّدت تحمُّل أعباء أولادي الثلاثة طيلة فترة دراستي لمرحلة الماجستير ووفرت لي وقتاً هادئاً لإتمام بحثي، ومشرفي وشيخي الفاضل: د/سليمان بن تركي التركي الذي لم يبخل علي بعلمه وخبرته وتوجيهاته السديدة، وشيخي الجليل: أ.د/عبدالله بن إبراهيم الطريقي الذي وجهني لتخصيص موضوعي في هذا العنوان لتوافقه مع المشكلة التي أهدِف إلى معالجتها، وشيخي وأستاذي وزميلي: فضيلة الشيخ الدكتور: عبدالعزيز بن محمد المتيهي الذي ناقشني في البحث ولم يبخل علي بملحوظاته القيمة وتوجيهاته المفيدة.

وختاماً أقول: حسبي وعزائي أني قد استفرغت طاقتي، وبذلت في هذا البحث ما استطعت من جهد ووقت لكي أظهره بهذا المظهر المتواضع، وأسأل الله تعالى أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، نافعاً به أمة محمد ﷺ ، وأن يجعله من العلم الذي ينتفع به العبد في آخِرَتِه.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين . .

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين . .

الباحث:

محمد بن عبدالعزيز بن علي الجليفي

mg-1399@hotmail.com

مقدمة

الحمد لله الذي خلق كل شيء فقدره تقديراً ، وصلى الله على من أرسله الله هادياً ومبشراً ونذيراً ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً ، أما بعد :

فإن المتأملَ في نصوص الكتاب والسنة ، المقلِّبَ طرفَهُ في مدلولاتِهما ومقاصدِهما ، يَتيقَّن أنها قد جاءت لتحقيق مصالح العباد وحفظ حقوقهم ؛ ومن ذلك أنها قد كفلت للإنسان حرمته ، سواء حرمة النفس ، أو حرمة المال ، أو حرمة العرض، فالله سبحانه وتعالى يقول: ﴿وَلاَ تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾[١] ، كما ذم الله تعالى من يأكل أموال الناس بغير حق ، وبيَّن سبحانه أن ذلك من سنة اليهود وأنه سبب هلاكهم ؛ حيث قال عنهم : ﴿وَأَخْذِهِمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا﴾[٢]، ورسول الله ﷺ يقول في خطبته في حجة الوداع: (إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم بينكم حرام كحرمة يومكم هذا في شهركم هذا في بلدكم هذا)[٣]، ولا يجوز لأحد الاعتداء على مال غيره، ولا الاستمتاع به، ولا الانتفاع به، ولا أكل شيء منه بغير حق، إلا بسماح من صاحبه وطيب نفس منه ، حيث قال ﷺ : (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه)[٤].

فهذا لا شك أنه دليل على أن الشريعة الإسلامية حرصت على أن تكون الأمة الإسلامية متحابة متوادة في الله تعالى ، وعلى أن يبتعد المسلمون عن المكاسب المحرمة وعن

(١) سورة البقرة الآية (١٨٨) .

(٢) سورة النساء الآية (١٦١)

(٣) رواه البخاري ومسلم .

(٤) أخرجه ابن حبان [٥٩٧٨- الإحسان-] من حديث أبي حميد الساعدي رضي الله عنه ، وأخرجه أيضاً أحمد (٤٢٥/٥) ، والبزار [١٣٧٣] ، والبيهقي (١٠٠/٦)، وقال الهيثمي في المجمع (١٧١/٤):"رجال الجميع رجال الصحيح"، وأخرجه الحاكم(٩٣/١) من حديث عكرمة عن ابن عباس رضي الله عنهما وصححه،وصحح سنده الألباني في الإرواء (٢٨٠/٥) .

الشبهات ، وأن لا يأخذ أحدهم ما لا يستحقه من المال ظلماً ولا غصباً ، وأن من أخذ شيئاً من ذلك بغير وجه حق فإنه ضامن له ، ويجب عليه أن يرده إلى صاحبه .

وفي حال ما إذا ترتبت أركان المسؤولية الموجبة للضمان في جانب من اعتدى على شخص أو على ماله أو على شيء من حقوقه من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما ، فإنه ملزم بأداء ما يجبر ذلك للمعتدى عليه ، إذ أن الضرر يزال ، وإزالته قد لا تتأتى إلا بتعويض المعتدى عليه مادياً ومعنوياً لجبر ما لحقه جراء هذا الاعتداء .

وأداء ذلك قد يكون برد العين إلى صاحبها إذا أمكن ذلك ، فإن لم يمكن فإن عليه أداء مثل قيمتها إن كان أتلفها ، أو أداء ما يماثل قيمة الضرر الناتج عن هذا الاعتداء .

ولأن تقدير ما يجبر هذا الاعتداء قد يكون بأجرة المثل ، فإنه يتفاوت باختلاف المكان والزمان والحال ؛ إذ قد يتمثل الاعتداء في حبس الشخص بغير وجه حق ، وقد يتمثل في اغتصاب العقار المملوك ونزع ملكيته أو حرمان مالكه من حق الانتفاع منه ، وقد يكون في مخالفة العقود الشخصية ، أو في مخالفة العقود الإدارية – التي تكون الجهة الإدارية طرفاً فيها – ، كما أن أمر تقدير ما يجبر هذا الاعتداء قد يكون موكولاً إلى القاضي المنوط به الحكم في الدعوى المقامة في هذا الشأن ، وقد يكون أمر ذلك موكولاً إلى لجان حددها النظام ، وقد يثير تقدير أجرة المثل من قبل هذه اللجان كثيراً من الخلافات التي تجعل اللجوء إلى القضاء أمراً لا مفر منه .

وبما أن تقدير أجرة المثل نظامياً أو قضائياً من الصعوبة بمكان فإن ذلك يدفع إلى التنبيه إلى ضرورة إيجاد معايير يَحسُن إعمالها من قبل القائم بعملية التقدير ؛ إذ أن تحديد المثلية يكتنف معظم النزاعات المرفوعة في هذا الشأن خصوصاً ما يتعلق منها بالعقار ، ويمثِّل ذلك عبئاً كبيراً ملقى على عواتق القضاة واللجان المقدِّرة له ، حتى إن المرء ليتساءل عن الأصل الذي يعتمدون عليه في هذا التقدير ، مما يحتم التخفيف عنهم بإيجاد معايير لتكون منطلقاً لهم ومنبهاً بالأمور التي يلزم مراعاتها حيال ذلك .

والمطلع في الكتب الفقهية يلحظ أن موضوع المثل قد بسط ظلاله على كثير من أبواب الفقه، فيراه في الأرش، وفي إيجاب المثل للمثلي، والقيمة للقيمي، ويجده في فقه الأسرة والمواريث، كالنفقات، والعدد، وأكثر الحمل وأقله، ويقرؤه في غير ذلك من أبواب الفقه.

وبما أن الله مَنَّ عليَّ بإتمام المرحلة الجامعية من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، وتقلدتُ بعدها وظيفة قضائية بديوان المظالم ، ثم يسر الله لي – بفضلٍ منه ونعمة – الالتحاق بمرحلة الماجستير في قسم السياسة الشرعية بالمعهد العالي للقضاء ، وآثرت هذا القسم على قسيمه ليكون محفزاً لي على أداء وظيفتي في القضاء الإداري على بصيرة وعلم واطلاع ؛ ولأن من متطلبات الحصول على درجة الماجستير بالمعهد العالي للقضاء إعداد بحث تكميلي تتوفر فيه شروط البحث العلمي من حيث الجدة والأهمية ، فقد رغبتُ في أن يكون الموضوعُ الذي سأجعله مناط وضع خطة هذا البحث هو :

(ضوابط تقدير أجرة المثل وتطبيقاتها في القضاء السعودي)

مشكلة البحث :

تتلخص مشكلة البحث في أن العملية الاجتهادية التي يقوم عليها تقدير أجرة المثل لا معايير واضحة لها تضبطها ، وإن كانت خاضعة للسلطة التقديرية لمن هو مختص بالتقدير، إلا أن وجود التباين الكبير في ذلك التقدير بين اجتهادات المختصين يشكّل مشكلة قد تثير النزاع وعدم القناعة والرضى ممن هو معنيٌّ بذلك ، وقد تؤدي إلى كثرة الدعاوى والنزاعات، والحرص على طلب استئناف الأحكام القضائية وعدم القناعة بها ، ومن وسائل حل هذه المشكلة : وضع ضوابط ومعايير لعملية التقدير ؛ ليستعين بها أصحاب الاختصاص في هذا الشأن .

تساؤلات البحث :

١- ما المراد بتقدير أجرة المثل في النظام والفقه الإسلامي ؟ .
٢- وما مدى أهمية تقدير أجرة المثل في الواقع ؟ .
٣- وما الضوابط والمعايير التي يقوم عليها تقدير أجرة المثل في النظام والفقه الإسلامي؟.
٤- ومن هو المستفيد من هذه الضوابط والمعايير ؟ .
٥- ومن هو المختص بمراعاة تلك الضوابط والمعايير ؟ .
٦- وهل لهذه الضوابط والمعايير وجود في الواقع العملي ؟ .
٧- وما هي تطبيقات القضاء السعودي في تقدير أجرة المثل ؟ .

أهمية الموضوع :

تبرز أهمية هذا الموضوع في أن أجرة المثل من الأمور الاجتهادية التي تتفاوت في تقديرها آراء المختصين بهذا الأمر من القضاة أو اللجان الموكل إليها هذا الأمر ، ولا يكاد الباحث يرى ضوابط وقواعد ومعايير وعناصر تحدد المسار الذي ينطلق منه هؤلاء ، ليصلوا به إلى تقدير مجزٍ ومقنع لمن حصل له ضرر جراء اعتداء عليه أو على ماله ، كما أن أجرة المثل لا تستحق لكل أحد ، بل هنالك أسباب لا بد من توافرها لاستحقاقها ، وهذه الأسباب قد يكون لها أثراً بالغاً في تقدير قيمة أجرة المثل ؛ لذا فإن هذا الموضوع يعنى به القضاة في المحاكم خاصة ، كما يعنى به اللجان الموكل إليها تقدير أجرة المثل ، ويستفيد منه كل مواطن يريد أن يعرف المعايير والضوابط التي يقوم عليها تقدير الأجرة كي يكون طلبه قائماً على أساسها عند التقاضي ، وليعرف مدى توفر العناصر المطلوبة لتقديرٍ مجز ليتمكن من الدفع بها إن أراد الاستئناف .

أسباب اختيار الموضوع :

كان لهذا الاختيار أسباب ودوافع – إضافة إلى ما سبق ذكره – من أهمِّها ما يلي :

١. أنه يتعلق بتخصصي الوظيفي كعضو قضائي في المحكمة الإدارية ، وقد سبق أن عُرضت علي عدة دعاوى تتعلق بالمطالبة بأجرة المثل ، فلم أجد مرجعاً متخصصاً يمكن الاعتماد عليه في كيفية تقدير أجرة المثل وضوابط ذلك .

٢. أنه موضوع يتشوف إلى معرفته والإحاطة به القضاة – في المحاكم العامة بشكل عام، وفي المحاكم الإدارية بشكل خاص – ، كما يتشوف إلى معرفته أعضاء اللجان النظامية الموكول إليها تقدير أجرة المثل – كاللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ – ، كما يتشوف إلى معرفته غيرهم من أعضاء اللجان الأخرى ممن أوكل إليهم أمر تقدير أجرة المثل .

٣. أن تقدير أجرة المثل قد تفاوتت فيه أحكام المحاكم الإدارية ما بين مقل ومستكثر ، وقد حصل تفاوت في وجهات النظر بين الدوائر القضائية الابتدائية وبين دوائر الاستئناف في تقدير الأجرة .

٤. أن هذا الموضوع يمس الخزينة العامة للدولة ، وهي تعتبر من أموال المسلمين العامة التي يجب مراعاة حرمتها ، ومراعاة حرمتها إما أن تكون بحيث لا يصرف منها شيء في غير وجهه ، وإما أن تكون بحيث لا يودع فيها شيء ليس ذلك هو محله ، وذلك انطلاقاً من مبدأ : انصر أخاك ظالماً أو مظلوماً ؛ إذ نصرته ظالماً بكفه عن الظلم وعدم التهاون في بقاء ذمته مشغولة بحق غيره ، ونصرته مظلوماً بإعادة حقه إليه ممن ظلمه .

٥. أن تقدير أجرة المثل يمثل العبء الكبير على القضاة واللجان الموكول إليها ذلك ؛ نظراً لصعوبته ، ولكي يكون التقدير متصفاً بالدقة والعدالة والإنصاف فإن إيجاد معايير وضوابط لتقدير أجرة المثل يفتح الباب أمام القضاة وأمام من وكل إليهم هذا الأمر ويوجِد لهم مباديء وأسس تكون منطلقاً لهم في عملية التقدير ومنبهاً لهم بالجوانب التي يلزم مراعاتها أثناء التقدير؛ إذ قد لا يكون القاضي ملماً بهذه الأمور .

أهداف البحث :

تتمثل أهداف هذا البحث فيما يأتي :

١- أن يكون مرجعاً لي حيال ما أدرسه من القضايا الإدارية المتعلقة بأجرة المثل ، لأستطلع الجوانب التي أستعين بها في حل مثل هذه القضايا .

٢- أن يستفيد منه القاريء سواء من القضاة أو ممن يبحث عن حقه فيما يتعلق بأجرة المثل.

٣- أن يعالج التفاوت والنقاش الذي تبادلته محاكم الدرجة الأولى - الابتدائية - مع محاكم الاستئناف فيما يتعلق بهذا الموضوع .

٤- أن يحقق هذا الموضوع بيان الأسس التي يقوم عليها تقدير أجرة المثل والتي تقوي الملكة لدى القاضي لسبرها وتنزيل الوقائع عليها، ويسهم في قصر الطريق إلى معرفة ضوابط تقدير أجرة المثل.

٥- أن الهدف الأساسي الذي يحققه هذا البحث هو: تحقيق العدالة والرضى فيما يتعلق بمقدار أجرة المثل، وإيجاد أساس حاسم للنزاعات المتعلقة بها بوضع ضوابط ومعايير يستعين بها القائم بعملية التقدير ؛ لكي يشعر بأن ذمته قد برئت وأنه قد أنصف في حكمه.

الدراسات السابقة :

بعد البحث والتقصي وسؤال أهل الاختصاص من مشايخنا الأفاضل في المحكمة الإدارية وغيرهم ، والبحث في الإيداع النظامي – قسم الرسائل الجامعية – في مكتبة الملك فهد الوطنية ، وكذلك قاعدة معلومات الرسائل الجامعية لدى مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية ، وقائمة الرسائل الجامعية المسجلة في مكتبة المعهد العالي للقضاء وكلية الشريعة وجامعة الملك سعود ومعهد الإدارة ، لم أجد مَنْ بَحث هذا الموضوع بحثاً مستفيضاً مركزاً في رسالةٍ علميةٍ ، ولم أجد من أفرد ما يخص تقدير أجرة المثل في مصنف .

إلا أن أبرز ما وجدته يتعلق بموضوعي ما يلي :

١- بحث بعنوان : **أجرة المثل كأساس لتحديد وتعديل أجرة العقارات** ، للأستاذ الدكتور جمال فاخر حسن علي النكاس، منشور بمجلة الحقوق الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت ، لعام ١٩٩١م .

وقد تناول هذا البحث موضوع أجرة المثل كمعيار نظامي لتحديد أو تعديل أجرة العقارات – زيادة لمصلحة المؤجر ، أو تخفيضاً لمصلحة المستأجر – وما ينتج عن ذلك التحديد من خلافات ومنازعات قضائية ؛ بهدف إيجاد حلول لها ، سعياً وراء الحفاظ على العقد لما فيه مصلحة أطرافه، وللحيلولة دون إبطال العقود، وبيان أسس تحديد الأجرة في القانون المقارن.

ومن أبرز الفروق بين هذه الدراسة وبين ما أود كتابته في بحثي ما يلي :

أ – أن هذه الدراسة متعلقة بالنزاع الذي نتج عن التحديد النظامي لمقدار الأجرة ، **أما دراستي** فإنها سترتكز على ضوابط تقدير أجرة المثل ، والأسس والمباديء التي يتعين مراعاتها عند التقدير .

ب – أن مناط هذه الدراسة هو قاعدة تحديد أجرة المثل التي يُقصد بها : التدبير الاقتصادي الذي أوجدته الأنظمة والتشريعات الاستثنائية للمساواة بين رأس المال العقاري والعمل ، ومؤداها: تحديد أجرة العقارات المؤجرة وفق نسبة قانونية من قيم هذه العقارات وملحقاتها، **أما دراستي فإن مناطها** حالة واقعية ناشئة عن خلاف بسبب استيلاء على عقار أو منفعة أو حرمان من حق التصرف فيها ،

وتحتاج هذه الحالة إلى إعطاء العوض عنها بما يماثلها .

ج – أن هذه الدراسة تحوم حول المنازعات الإيجارية المرتبطة بأجرة محددة بموجب عقد ، وهذه النزاعات تتمحور حول طلب تعديل الأجرة بالزيادة أو طلب تعديل الأجرة بالتخفيض ، ويتم معالجته بموجب العقد ذاته أو بموجب النظام ، **أما دراستي** فإنها متعلقة بالمطالبة بأجرة المثل لعقار أو منفعة لم تكن في الحسبان ولم يقع عليها عقد ، وإنما هي طارئة نتيجة اعتداء .

٢– بحث بعنوان : **أحكام الأجرة المتغيرة** – دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية – للباحث : هشام بن صالح الذكير، مقدم لنيل درجة الماجستير في عام ١٤٢٧ — ١٤٢٨هـ .

وقد تناول هذا البحث موضوع أجرة المثل في الفصل الأول منه من الناحية الفقهية، كما تناول العلاقة بين أجرة المثل ومؤشر سعر الفائدة في السوق المنضبط .

ومن أبرز الفروق بين هذه الدراسة وبين ما أود كتابته في بحثي ما يلي :

أ – أن هذه الدراسة تطرقت لموضوع أجرة المثل وأحكامها الفقهية والأمثلة التي أوردها الفقهاء عليها، **أما دراستي** فإنها سترتكز على ضوابط تقدير أجرة المثل، والأسس والمباديء التي يتعين مراعاتها عند التقدير .

ب – أن مناط هذه الدراسة هو التخريج الفقهي للأجرة المتغيرة وعلاقة الأجرة المتغيرة بقاعدتي (الغرر والحيل) والتطبيقات المعاصرة لها ، **أما دراستي فإن مناطها** كيفية تقدير أجرة المثل من حيث ضوابط التقدير ، والمختص به ، ومدى خضوع هذا التقدير للرقابة .

٣– بحث بعنوان : **طرق الحزر في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها** للباحث : عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الدعيجي ، وهو بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن لعام ١٤٢٨ — ١٤٢٩هـ .

وقد تناول هذا البحث موضوع أجرة المثل في المبحث الخامس منه من الناحية الفقهية تحت عنوان : الحزر بالمثل ، وتناول ضابط المثل في جزاء الصيد ومن هو المختص بتقديره ، **أما دراستي** فإنها سترتكز على ضوابط تقدير أجرة المثل في العقارات والمنافع ، والأسس والمباديء التي يتعين مراعاتها عند التقدير، والمختص

بالتقدير، ومدى خضوع هذا التقدير للرقابة .

ولهذا فإني أخالُ موضوعَ ضوابط تقدير أجرة المثل لم يكن له حظٌّ سابقٌ من الدراسة والتحقيق لصوره ومسائله ، وهو ما أتمنى أن أضيفه في هذا البحث .

منهج البحث :

ويشمل ثلاثة أمور :

الأول : منهج الكتابة في الموضوع :

١ - الاعتماد على منهج الاستقراء لمصادر الموضوع .

٢ - سأتكلم عن موضوع البحث من جهة أن تقدير أجرة المثل نوع من أنواع التعويض؛ إذ التعويض يكون تارة بأجرة المثل ، وتارة بإعادة العين ، وتارة بالبدل إن تعذرت العين ، وتارة يكون بإعادة الحال إلى ما كانت عليه - كإلغاء القرار وما ترتب عليه من آثار- ، وسيكون حديثي في ثنايا البحث في كل مسألة عما يتعلق بها من خلال تلك الجهة ، إلا أنني سأنزِّلها على موضوع تقدير أجرة المثل بخصوصه .

٣ - التمهيد لكل مسألة بما يوضحها - إن استدعى الأمر ذلك - .

٤ - بالنسبة لبحث المسألة : إن كانت تعريفاً ، فإني سوف أبدأ بذكر التعريف في اللغة ، ثم في الفقه الإسلامي ، ثم في النظام .

وإن كانت المسألة خلافية ، فسوف أتبع الآتي :

(أ) تحرير محل النزاع في المسألة - إن وجد -.

(ب) أذكر الأقوال في المسألة مع نسبة القول لقائله .

(ج) أذكر الأدلة لكل قول ، مع ذكر ما ورد عليها من مناقشات واعتراضات ، وذكر الأجوبة عنها - إن وجدت - .

(د) ترجيح ما يظهر لي رجحانه بناءً على الموازنة بين الأدلة - إن تمكنتُ من ذلك -.

٥ - الرجوع في كل مسألة إلى المصادر الأصلية للنظام في المملكة العربية السعودية،

وكتب النظام المقارنة ، مع مقارنتها بالفقه الإسلامي من خلال الاعتماد على المصادر الأصلية لكل منها .

٦ - العناية بضرب الأمثلة، والحرص على إضافة أمثلةٍ معاصرةٍ غير الأمثلة المشهورة وتوجيه ذلك.

٧ - يكون مقدار البحث لأي مسألةٍ حسب ما يناسب مقام ذكرها في البحث .

٨ - كتابة معلومات البحث بأسلوبي الخاص ؛ بمعنى أن أنقل عن المصادر بالمعنى لا بالنص ما لم يكن المقام يتطلب ذكر الكلام بنصه .

٩ - سأقوم في ثنايا البحث بإيراد ما أجده متصلاً بكل عنوان من تطبيقات في القضاء السعودي؛ حتى تفهم كل معلومة في موضعها، فإن لم أجد تطبيقاً فإنني سأغفل ذكر التطبيق دون الإشارة أو التهميش بأنني لم أجد .

الثاني : منهج التعليق والتهميش :

١ - الالتزام بترقيم الآيات ، مع عزوها إلى سورها .

٢ - بالنسبة لتخريج الأحاديث والآثار أتبع الآتي :

(أ) الإحالة إلى مصدر الحديث أو الأثر ، مع ذكر الجزء والصفحة، ورقم الحديث أو الأثر - إن كان مذكوراً في المصدر - .

(ب) إن كان الحديث في الصحيحين ، أو في أحدهما اكتفيت بتخريج الحديث منهما، لتضمنه الحكم بصحته ، وإن لم يكن فيهما خرجته من المصادر المعتمدة ، مع ذكر ما قاله العلماء فيه تصحيحاً وتضعيفاً .

٣ - توثيق مذاهب العلماء وأقوالهم من الكتب المعتمدة في كل مذهب .

٤ - توثيق آراء شراح الأنظمة من الكتب النظامية الأصلية .

٥ - تبيين الألفاظ الغريبة ، والمصطلحات التي تحتاج إلى بيان ، مع توثيق كل ذلك من مصادره المعتمدة ، وضبط ما يشكل من الكلمات .

٦ - أترجم لجميع من يرد اسمه في البحث من الأعلام بكنية العلم، واسمه، ونسبه، مع

ضبط ما يشكل ، وتاريخ وفاته ، وشهرته، ومذهبه ، وأبرز مؤلفاته – إن وجدتُ من ذلك شيئاً – ، وأذكر مصدر الترجمة في ختامها.

٧ – تكون الإحالة إلى المصدر أو المرجع في هوامش البحث بذكر اسمه ومؤلفه والجزء والصفحة فقط ، دون ذكر أي بيانات أخرى سواها ، سواء كان ذلك في حال النقل منه بالنص أو في حال النقل منه بالمعنى ، والمعلومات التي لا إحالة فيها فهي من استقرائي وصياغتي وإنشائي ، ولا يحتاج الأمر إلى إشارة لذلك في الهوامش .

٨ – ذكر المعلومات المتعلقة بالمصادر والمراجع – من: اسم الناشر، ورقم الطبعة، وتاريخها ومكانها...الخ – في خاتمة المصادر والمراجع ، ولا أذكر شيئًا من ذلك في هامش البحث.

الثالث : الناحية الشكلية والتنظيمية ، ولغة الكتابة :

١ – الاعتناء بصحة المكتوب وسلامته من الناحية اللغوية ، والإملائية ، والنحوية .

٢ – العناية بضبط الألفاظ ، خاصة الألفاظ المشكلة ، أو التي يترتب على عدم ضبطها غموض والتباس .

٣ – العناية بعلامات الترقيم ، ووضعها في مواضعها الصحيحة .

٤ – انتقاء حرف الطباعة في العناوين وصلب الموضوع والهوامش وبدايات الأسطر.

٥ – الاهتمام بالجانب الشكلي للبحث على وجه العموم .

٦ – عند إثبات النصوص ، أتبع الآتي :

أ – أضع الآيات القرآنية بين قوسين مميزين بهذا الشكل : ﴿ ..... ﴾ .

ب – أضع الأحاديث النبوية بين قوسين بهذا الشكل (.....) .

ج – أضع ما نقلته نصاً بين قوسين مميزين بهذا الشكل " ..... " .

خطة البحث :

انتظمت الخطة بعد هذه المقدمة في تمهيد، وثلاثة فصول، وخاتمة، على النحو التالي:

التمهيد : **وفيه مبحثان** :

المبحث الأول: تعريف ضوابط تقدير أجرة المثل .. وفيه مطلبان :

المطلب الأول: تعريف ضوابط تقدير أجرة المثل باعتباره مركباً إضافياًّ .. وفيه أربعة فروع :

الفرع الأول : تعريف الضوابط .

أولاً : تعريف الضوابط في اللغة .

ثانياً : تعريف الضوابط في الفقه .

ثالثاً : تعريف الضوابط في النظام .

الفرع الثاني : تعريف التقدير .

أولاً : تعريف التقدير في اللغة .

ثانياً : تعريف التقدير في الفقه .

ثالثاً : تعريف التقدير في النظام .

الفرع الثالث : تعريف الأجرة .

أولاً : تعريف الأجرة في اللغة .

ثانياً : تعريف الأجرة في الفقه .

ثالثاً : تعريف الأجرة في النظام .

الفرع الرابع : تعريف المثل .

أولاً : تعريف المثل في اللغة .

ثانياً : تعريف المثل في الفقه .

ثالثاً : تعريف المثل في النظام .

المطلب الثاني: تعريف ضوابط تقدير أجرة المثل باعتباره لقباً .

المبحث الثاني: أهمية تقدير أجرة المثل .

الفصل الأول: **ضوابط تقدير أجرة المثل .. وفيه مبحثان**:

المبحث الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في النظام .. وفيه ثلاثة مطالب :

المطلب الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقارات .

المطلب الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في التعويضات .

المطلب الثالث: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقود الإدارية .

المبحث الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في الفقه .. وفيه مطلبان :

المطلب الأول: ضوابط تقدير أجرة المثل في العقارات .

المطلب الثاني: ضوابط تقدير أجرة المثل في التعويضات .

الفصل الثاني: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل. وفيه مبحثان:

المبحث الأول: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل في النظام .. وفيه ثلاثة مطالب :

المطلب الأول: تقدير الأجرة بواسطة الخبير في النظام .

المطلب الثاني: تقدير الأجرة عن طريق اللجنة النظامية .

المطلب الثالث: تقدير الأجرة عن طريق اللجنة الطارئة .

المبحث الثاني: الجهة المختصة بتقدير أجرة المثل في الفقه .. وفيه مطلبان :

المطلب الأول: تقدير الأجرة عن طريق القضاء .

المطلب الثاني: تقدير الأجرة بواسطة الخبير في الفقه .

الفصل الثالث: الرقابة على تقدير أجرة المثل، وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة عن طريق القضاء .

المبحث الثاني: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة بواسطة الخبير .

المبحث الثالث: الرقابة على تقدير أجرة المثل المقدرة عن طريق اللجان المختصة.

الخاتمة: وتشتمل على أهم النتائج ، والتوصيات .

الفهارس: وهي تشتمل على :

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.

شكر وعرفان :

وفي نهاية المطاف لا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى الله تعالى ، ثم إلى كل من أعانني على كتابة هذا البحث من مشائخي الأفاضل وزملائي الأكارم ، وأخص بالذكر :

١- والديَّ الكريمان ، قدوتيَّ في الحياة ، فإنهما لم يبخلا عليَّ بدعواتهما الصادقة التي لمست أثرها خلال مسيرتي في الحياة ، أطال الله عمرهما على طاعته .

٢- زوجتي العزيزة ، التي توحَّدت تحمُّل أعباء أولادي الثلاثة طيلة فترة دراستي لمرحلة الماجستير ، ووفرت لي وقتاً هادئاً لإتمام بحثي .

٣- مشرفي وشيخي الفاضل : د/سليمان بن تركي التركي ، الذي لم يبخل علي بعلمه وخبرته وتوجيهاته السديدة ، وقد وجهني في إعداد خطة الموضوع .

٤- شيخي الجليل : أ.د/عبدالله بن إبراهيم الطريقي ، الذي وجهني لتخصيص موضوعي في هذا العنوان ؛ لتوافقه مع المشكلة التي أهدِف إلى معالجتها .

٥- شيخي وأستاذي وزميلي : فضيلة الشيخ : عبدالعزيز بن محمد المتيهي ، الذي ناقشني في البحث ، ولم يبخل علي بملحوظاته القيمة وتوجيهاته المفيدة .

وختاماً أقول: حسبي وعزائي أني قد استفرغت طاقتي، وبذلت في هذا البحث ما استطعت من جهد ووقت لكي أظهره بهذا المظهر المتواضع ، وأسأل الله تعالى أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، نافعاً به أمة محمد ﷺ، وأن يجعله من العلم الذي ينتفع به العبد في آخِرَتِه.

والحمد لله أولاً وآخراً .. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين .

الباحث :

محمد بن عبدالعزيز بن علي الجليفي

mg-1399@hotmail.com

فهرس الموضوعات